

Kommuneplanens arealdel 2011-2015 Verran kommune



Planbeskrivelse med:

- **Bestemmelser til kommuneplanens arealdel**
- **Retningslinjer, utfyllende planbestemmelser**
- **Retningslinjer for bygging av hytter og fritidsboliger i Verran kommune**

Vedtatt av Verran kommunestyre 24.02.2011

1. Bakgrunn

Arbeidet med ny kommuneplanens arealdel for Verran ble startet i 2002. Etter et opphold i årene 2004-2006 ble arbeidet tatt opp igjen i 2007. Verran kommune har ikke oppdatert langsiktig del til kommuneplanen. Gjeldende samfunnsdel er generalplan fra 1973, med delvis revidering fra 1985.

2. Sentrale føringer- arealpolitikk

Av St.meld nr. 26 (2006/07) framgår enkelte overordna nasjonale føringer:

- *Arealpolitikken både nasjonalt og lokalt skal legge til rette for redusert utslipp av klimagasser.*
- *Arealplanleggingen skal bidra til å redusere klimaendringenes trussel mot liv, helse og materielle verdier, samt samfunnsviktige funksjoner og infrastruktur.*
- *Transportpolitikken i byområdene skal bidra til reduserte klimagassutslipp, bedre bymiljø og helse og økt tilgjengelighet for alle.*
- *Byer og tettsteder skal utvikles slik at miljø, livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming og boligkvalitet, tilgjengelige utearealer med høy kvalitet og sammenhengende grønnstrukturer med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.*
- *Miljøkvaliteter i landskapet skal bevares og styrkes gjennom økt kunnskap om verdier og bevisst planlegging og arealpolitikk.*
- *Årlig omdisponering av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010.*
- *Fjellområdene skal forvaltes som landskap der kultur- og naturressursene, næringsmessig utnytting og friluftsliv sikres og gjensidig utfyller hverandre.*
- *Villreinens leveområder skal sikres gjennom bedre kunnskapsgrunnlag og varige grenser mot utbygging i regionale og kommunale planer.*
- *Reindriftens arealgrunnlag skal sikres og avklares i forhold til andre bruks- og verneinteresser gjennom kommunale og regionale planprosesser.*
- *Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.*
- *Strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.*
- *Vassdragene skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser.*

Strandsonen:

Gjennom PBL § 17-2 er det etablert et bygge- og fradelingsforbud i strandsonen ved sjøen.

§ 17-2 har sin bakgrunn i at 100-metersonen ved sjø er definert som et verneområde av nasjonal interesse, hvor følgende forhold skal vektlegges:

- allmennhetens frie ferdsel og friluftslivsinteresser
- oppvekstmiljø for viktige plante- og dyrearter
- landskapsmessige verdier

Fra St.meld nr. 26 (2006/07) siteres:

"Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig igjen å oppfordre kommunene til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen.

Videre heter det:

" Forholdene vil variere fra sted til sted, ut fra både topografiske forhold, landskaps-, natur- og friluftsinnteresser, og hvor attraktivt området er for utbygging eller annen utnyttelse. Gjennom planleggingen skal kystsonen og strandarealene forvaltes ut fra lokale forhold og nasjonale hensyn".

Om utbygging følger:

" Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis dispensasjoner. Miljøvirkningene av eventuell ny utbygging skal gjennom planprosessen vurderes grundig, framtidsrettet og i en helhetlig sammenheng".

Lokal strandsonopolitikk i Verran:

Verran kommune er en langstrakt kommune med mye strandlinje. De topografiske forhold gjør at det ofte er begrensninger på hvor attraktiv strandsonen er for ny bebyggelse. Samtidig er det lange tradisjoner for bruk av strandsonen i jordbruk, fiske, til bolig- og fritidsboligformål. Den korte avstanden mellom fjord og fjell gjør at 100- metersbeltet fra sjøen gjennom årtier er blitt aktivt brukt, og omfatter sentrale areal til boligformål, fritidsformål og næringsformål.

En registrerer at det på nasjonalt nivå er en streng strandsonopolitikk, og at utbygging i strandsonen i hovedsak skal skje på bakgrunn av godkjent plan og ikke i form av enkeltdispensasjoner. Samtidig finner en det riktig, som også regjeringen er inne på i St.meld nr 26, at det må være en differensiert strandsonopolitikk ut fra de lokale forhold. Bruk av fjorden og fjellvatnas strandsone i næringsmessig og fritidsmessig sammenheng er en viktig del av Verrans kulturhistorie, og bør også i så henseende ivaretas.

Verran kommune vil etter grundig vurdering foreslå et mindre antall byggeområder for fritidsboliger som helt eller delvis ligger i strandsonen, både langs fjorden og ferskvatn. Utbygging kan her skje etter godkjent detaljplan. Samtidig synliggjøres en streng strandsoneforvaltning for øvrige områder gjennom streng holdning til dispensasjoner i LNF- områdene. I tillegg sikres offentlige friluftsområder i strandsonen langs fjorden. Politikken vil være heller noen få større anlegg innenfor avgrensa områder, enn mange små tiltak i strandsonen.

Byggegrense mot vatn/vassdrag i nye byggeområder for fritidsboliger på fjellet og ved nybygg/utbygging i LNF område der fritidsboliger tillates, vil være minimum 50 meter.

1. Holden- området og Dåapma nasjonalpark

Holden- området

Holden- området er Verran kommunes største hytteområde. Samtidig har området betydelige skogbruksverdier og andre utmarksverdier. Avklart arealbruk er viktig for å best mulig balansere de kryssende arealbruksinteresser som dette kan medføre.

Hyttefelt og skianlegg Kinnkjerklumpen

Det er foreslått et kombinert byggeområde for høgstandard hytter og skianlegg i Kinnkjerklumpen. Dette er et prosjekt som har vært planlagt lenge.

Det foreligger innsigelse mot byggeområdet. Området trekkes ut av planforslaget i påvente av eventuell avklaring.

Dåapma nasjonalpark

Kommunestyret har gjennom vedtak av 27.08.09 og 19.11.09 ønsket utredet etablering av Dåapma nasjonalpark. I planforslaget er arbeidsgrensa for parken lagt inn som område for framtidig vern etter naturmangfoldloven.

Dåapma nasjonalpark vil ha Holden- området som en av sine viktigste innfallsporter. Per i dag oppleves trafikken til og fra hytter som betydelig både sommer og vinter.

Skogsbilveg under planlegging vil kunne avlaste eksisterende parkering og båt plass vesentlig, og vil kunne medføre at området kan benyttes som innfallsport til nasjonalparken uten at det blir for store belastninger på eksisterende infrastruktur. Uten denne avlastningen vil etablering av nasjonalpark med den potensielle økte ferdsel dette innebærer, kunne medføre kapasitetsmessige problemer. Skogsbilveger behandles som kjent etter forskrift om veger til landbruksformål.

2. Utbyggingsbehov industri og næringsliv

4.1 Industri og næringsliv

All arealbruk til industri- og næringslivsformål forutsettes å skje gjennom reguleringsplan/detaljplan.

Verrabotn: Grus- og mineralressurser samt foredling av disse forutsettes lokalisert i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Regulerte områder for grusuttak i Verrabotn anses å dekke behovet for løsmasser i planperioden.

Follafooss: Eksisterende og nye virksomheter forutsettes lokalisert til etablerte områder regulert til formålet.

Malm: Tyngre industri samt plasskrevende virksomheter lokaliseres til Tjuin. Mindre industri og handel plasseres på Øra, mens Sanna- området ivaretar detaljhandelens behov. Det gamle gruvområdet i Fosdalen forutsettes nytta til småindustri, håndverk og kulturbasert næringsutvikling.

Ny Rv 720 vil frigjøre aktuelle arealer for handel og industri (dagens Fosdalen- tomt og Sliglageret mv.) For disse områdene er arealbruk antydnet, men detaljplan vil måtte fastsette arealbruken endelig. Gjennomført mulighetsstudie vil danne grunnlaget for detaljplanleggingen.

4.2 Akvakultur

Av hensyn til villaksen holdes Trondheimsfjorden fri for laksefiskanlegg, jf. Rieber Mohn-utvalget. Aktuelle næringer i Verran vil være skjell og oppdrett av marine arter, og områder for dette skal avklares gjennom sjødelen i arealplanen.

Der det oppstår sterk konflikt mellom ønskede/mulige anlegg for akvakultur og andre interesser, skal ikke akvakultur prioriteres. Det legges opp til å finne områder for akvakultur der det i minst mulig grad oppstår konflikt med tradisjonelt fiske, landskapsverdier og friluftslivsinteresser.

For områder hvor skjelloppdrett skal tillates er intensjonen at anlegget skal ha landfeste. Dette for å sikre at grunneierinteresser på land har muligheten for å bli hørt, og for å øke den lokale verdiskapningen i tilknytning til næringen.

4.3 Landbruk og primærnærings

Landbrukets og reindriftens arealbehov forutsettes ivaretatt ved at arealene som ikke er avsatt til ulike utbyggingsformål, blir avsatt til landbruks- natur og friluftsområder (LNF – områder) med tilhørende bestemmelser. Miljøverndepartementets veileder Landbruk pluss definerer hvilke formål som dekkes av LNF- begrepet.

Reindriftsnærings berøres av alle utbygginger i de definerte beiteområdene. For Verran er dette størsteparten av utmarka. Gjennom egne bestemmelser skjermes reindriftsnærings viktigste arealer mot utbygging, idet eksempelvis drivingsleier ikke skal bebygges.

4.4 Energi

Arealplanen legger til rette for en begrensa utbygging av småkraftverk. Eventuell utbygging av småkraftverk må på vanlig måte behandles av vassdragsmyndigheter og bygningsmyndigheter. Det er ikke satt av områder til vindkraftutbygging.

4.5 Forslag til byggeområder industri, akvakultur og andre formål

Følgende nye byggeområder foreslås i planen:

Nye byggeområder for industri mv		
Nr	Sted	Formål
I 2	Verrastranda	Skjellmottak
I 3	Verrasundet	Skjellmottak + rorbuer
I 5	Almlia	Småkraftverk
I 6	Verrabotn	Småkraftverk
I 7	Vølset I	Småkraftverk
I 8	Vølset II	Småkraftverk
R 2	Verrabotn	Masseuttak
R 3	Gotvatnet	Masseuttak
S 4	Verrabotn	Akvakultur skjell
Nye byggeområder diverse formål		
ID 6	Moan	Skianlegg
ID 7	Køltjønna	Skytebaneanlegg

3. Boligpolitikk og boligutbygging

4.1 Bebyggelse i kommunen

Bebyggelsen er lokalisert i nærheten av eksisterende infrastruktur, da i hovedsak i nærheten av Rv720 og Fv202 og Fv203. Rv720 går i strandsonen fra nord til sør. Fylkesvegene 202 og 203 går over fjellet mot Sela og inn i Åfjord kommune. De flate fjellområdene i Verran er i hovedsak ubebygde fjellområder med sporadiske, små hyttefelt og enkelthytter. Disse er stort sett uten oppbygd infrastruktur (veg, vann og strøm). En liten del av bebyggelse er også lokalisert langs Selavassdraget, ca 10- 15 husstander. Disse husene er av relativt moderne karakter, og ble bygd rundt 1990.

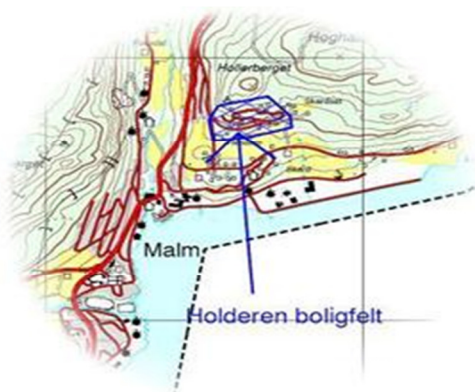
Hovedtyngden av bebyggelsen ligger langs strandsonen i Verran, da fordelt på tettstedene Malm og Follafooss. Generelt for Malm og Follafooss er at bebyggelsen består av gammel bebyggelse i kombinasjon med at terrenget i Malm og Follafooss stort sett er skrående. I tillegg er det en ganske jevn fordeling langs området fra ca Follafooss til Verrabotn, kalt Verrastranda. Her er det folkeregistrert ca 95 personer. Her er bebyggelsens alder blandet.

4.2 Nybygging

Det bygges svært få nye boliger i Verran. For perioden 1990-2006 ble det i gjennomsnitt fullført 4,5 nye boliger per år. Antall nye eneboliger per år i samme periode er 1,9/år, med flest boliger tidlig i perioden. Gapet mellom prisen på nye boliger og brukte boliger i Verran er fortsatt så stort at mange kvier seg for å investere i ny bolig. Det er en usikkerhet om markedet er villig til å betale en høy nok pris til at en unngår tap ved et eventuelt salg.

4.3 Tomter og utbyggingsområder

Verran kommune disponerer 20 byggeklare tomter i boligfeltet Holderen i Malm. Tomtene er selveiendomter. I Storsvebakken boligfelt i Follafooss er det 34 ledige tomter. Disse tomtene er festetomter.



Ny arealplan vil legge til rette for både nye boligtomter i regulerte områder i tettstedene, og en begrenset sonevis spredt bebyggelse langs hovedveier, i tilknytning til eksisterende bebyggelse osv.

Verran kommune eier et framtidig utbyggingsområde på ca 25 daa på Bratreit, dette ble ervervet på 1970- tallet. Området forutsettes tilrettelagt for boligutbygging med 5-6 store boligtomter på inntil 5 daa.

I Malm vil omlegging av Rv 720 samt andre stedsutviklingsprosjekt danne grunnlaget for nye utbyggingsområder både for næringslivs- og boligformål. Det forutsettes at disse områdene detaljreguleres før utbygging.

Nye byggeområder for boliger- konsentrert bebyggelse

Nye byggeområder for konsentrert boligbebyggelse forutsettes forbeholdt tettstedene Malm og Follafooss. For øvrig boligbygging i kommunen åpnes det for spredt boligbebyggelse i definerte deler av LNF- områdene, se under.

Kriterier for utlegging av byggeområder for boliger

- Ikke på lettdrevet fulldyrka mark eller høybonitets skog
- Ikke i områder med viktige biologiske kvaliteter (jf. kartlegging av biologisk mangfold)
- Ikke i rasfarlige områder, jf. ROS-analyse for Verran kommune
- Nye byggeområder for konsentrert boligbebyggelse legges ut i Malm og Follafooss
- For avsatte byggeområder stilles det krav om at det før utbygging må utarbeides reguleringsplan/detaljplan

Spredt boligbygging i LNF- områder

I nærmere definerte deler av LNF- områdene kan spredt boligbygging tillates. De aktuelle områdene er vist på plankartet. Her tillates store tomter, inntil 4 daa.

Kriterier for spredt boligbygging i LNF-områder:

- Ikke på dyrka mark eller høybonitets skog
- Ikke i reindriftens trekk- og flytteleier
- Ikke i strandsonen (min 100 meter fra sjø og 50 meter fra vassdrag)
- Ikke i områder med viktige biologiske kvaliteter (jf. kartlegging av biologisk mangfold)
- Ikke i rasfarlige områder, jf. ROS-analyse for Verran kommune

4. Fritidsbebyggelse- behov og utbyggingsstrategi

5.1 Nasjonale hensyn

Nasjonale hensyn som skal ivaretas i kommunenes planlegging av fritidsbebyggelse framgår av St.meld nr 27 (2006/07):

1. Det skal trekkes klare grenser for områder med nasjonale interesser der hyttebygging bør unngås. Utbygging bør unngås i følgende områder:

- *Store sammenhengende naturområder uten større tekniske inngrep, i stor grad fjellområder/snaufjell.*
- *Strandsonen, 100 metersbeltet langs sjøen.*
- *Områder langs vann og vassdrag (50 – 100 metersbeltet).*
- *Truete naturtyper med rikt biologisk mangfold, sjeldne eller unike økosystemer.*
- *Leveområder for villrein og andre sårbare eller truete arter, randsoner inn mot leveområdene og viktige viltkorridorer.*
- *Nærområder til nasjonalparker eller landskapsvernområder der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdier.*
- *Viktige friluftsområder og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige grønndrag, viktige kultur- og naturlandskap.*
- *Viktige reindriftsområder og landbruksområder.*
- *Viktige kulturminner og kulturmiljøer.*
- *Rasområder og øvrige fareområder.*
- *Områder i nedslagsfelt for drikkevannskilder.*

2. Kommuneplanen bør legge vekt på avklaring av følgende forhold:

- *Sikring av viktige landskaps-, natur- og kulturvernverdier og allmennhetens muligheter til ferdsel og flerbruk.*
- *Næringsmessige mål, organisering og bruk av utbyggingsavtaler.*
- *Antall, størrelse, standard og holdning til bruksendringer for de enkelte deler av kommunen.*
- *Opprydding i eldre, ikke gjennomførte hytteplaner.*
- *Løsninger for energibruk, vann/avløp, veger, parkering og motorferdsel m.v.*
- *Aktiv deltakelse i planprosessene fra befolkning, hytteeiere, grunneiere, næringsliv og myndigheter.*

5.2. Lokale kriterier for fritidsbebyggelse i byggeområder

- For avsatte byggeområder stilles det krav om at det før utbygging må utarbeides detaljplan.
- Nye byggeområder skal ikke legges lenger enn 2 km fra vei/skogsbilvei (gjelder ikke utvidelse av eksisterende områder)
- Ikke innenfor det indre av Dåapma-området (jf. retningslinjer for det indre Dåapma-området)
- Ikke i trekkleier og særverdiområder for reindrift
- Ikke i områder med viktige biologiske kvaliteter (jf. kartlegging av biologisk mangfold)
- Ikke på lettdrevet fulldyrka mark eller høybonitets skog jfr markslagskart

- Ikke i rasfarlige områder, jf. ROS-analyse for Verran kommune og tilgjengelige skredkart
- Samlokalisering med eksisterende bebyggelse prioriteres

5.3 Lokale kriterier for spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

- De områder hvor dette er aktuelt er lagt inn som egen sone i kartet.
- Ikke innenfor det indre av Dåapma-området (jf. retningslinjer for det indre Dåapma-området)
- Ikke i trekkleier og særverdiområder for reindrift
- Ikke på lettdrevet fulldyrka mark eller høybonitets skog
- Ikke i områder med viktige biologiske kvaliteter (jf. kartlegging av biologisk mangfold)
- Ikke i rasfarlige områder, jf. ROS-analyse for Verran kommune

5.4 Lokal utbyggingsstrategi for fritidsboliger

Planforslaget legger til rette for en begrensa bygging av nye fritidsboliger. I forslaget er områder som allerede er berørt av utbygging prioritert framfor nye områder. Forslag til utbyggingsområder som kommer i sterk konflikt med sektorinteresser er begrenset i størrelse eller fjerna helt fra planforslaget.

Ny fritidsbebyggelse på fjellet konsentreres i de tre områdene Fergeli, Røssin og Valtjønna/Anderstjønna/Litj-tjønna. I tillegg kommer en begrensa utvidelse ved Ormseten.

I strandsonen satses det på området Snertvika. Også området F53 på Verrastranda anses som tilbud til de som ønsker fritidsbolig ved fjorden, idet tilgang til sjøen fra felles flytebrygge F54 forutsettes.

Det legges opp til en meget begrenset utbygging av nye utleieenheter. Inntil 4 enheter samlokaliseres i Beitstadsundet, inntil 2 enheter plasseres i tilknytning til eksisterende utleievirksomhet ved Stranda gartneri og inntil 5 enheter plasseres ved Voldsetøra.

5.5 Nye byggeområder for fritidsboliger

Planforslaget gir følgende nye byggeområder for fritidsboliger (F) og utleieenheter (U):

Nye byggeområder for fritidsboliger/utleieenheter:		
Nr	Navn	Antall
F1	Storferga, fortetting	3-4
F2	Fergengan hyttefelt	20
F3	Langvatnet fortetting/utviding	7
F5	Røssin	8
F16	Snertvika sør	6
F17	Snertvika nord	16
F21	Nesvatn/Steintjønna	5
F24	Moldaunvegen	3
F26	Ormseten II	5
F31	Svean	5
F34	Valtjønna	6
F38	Tverås	5
F 40	Anderstjønna	3
F 41	Littljønna	2
F44	Seterlia	12
F53	Sand, Verrastranda	10
F54	Felles flytebrygge Verrastranda	15 båtpl
U1	Beitstadsundet	4
U 17	Stranda II	2
U20	Voldsetøra, utleie, flytebrygge mm	5
U24	Rossnesset, utv eksist naustomr	marina
U25	Rorbuer i tilkn til eksist anlegg	2

6. Samferdsel

Hovedferdselsårer i Verran kommune er Rv 720, Fv 202 og Fv 203. I tillegg foregår en del transport sjøvegen, blant annet til og fra Södra Cell Folla og industriområdet i Malm. Planen viser de ulike kaianlegg og terminaler.

Planen viser foreløpig trase for ny Rv 720 på strekningen Strømnestangen-Malm og ny Rv 17. For de nye veganleggene forutsettes detaljplan utarbeidet før tiltaket iverksettes.

Skipsleder og ankringsplasser på fjorden er vist på plankartet.

7. Planverk

Eldre, gjeldende planer:

Eldre, vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er gjennomgått. Antallet planer vil gjennom kommuneplanens arealdel reduseres. Enkelte av de eldre planene opprettholdes, idet de regulerer plassering av bygninger, tomteforhold mv.

Bestemmelser ang. fritidsbebyggelse skal i størst mulig grad være like i hele kommunen mht størrelse, antall bygninger på tomta mv. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel vil gå foran bestemmelsene i eldre reguleringsplaner ved motstrid, om det ikke er spesifikt sagt at reguleringsbestemmelsene fortsatt skal gjelde. Eventuelle ubebygde tomter i gjeldende detaljplaner ivaretas gjennom bestemmelsene til arealplanen, og kan bygges ut innenfor de rammer bestemmelsene til kommuneplanen setter.

Kommunen slutter seg til retningslinjene for det indre Dåapma-området og legger det til grunn i sitt videre arbeid.

Kommunedelplaner for tettstedene Malm og Follafoss

Det tas ikke sikte på å utarbeide egne kommunedelplaner for tettstedene. Tidligere kommunedelplan Malm utgår ved vedtak av ny kommuneplanens arealdel.

Verran kommune vurderer arealbruksforholdene i tettstedene til å være såpass enkle at de bør kunne håndteres gjennom kommuneplanens arealdel og vedtatte reguleringsplaner.

Hovedprinsippene for arealbruken i tettstedene avklares gjennom kommuneplanens arealdel, mens avsatte byggeområder reguleres med egne detaljplaner. For store deler av tettstedene vil gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde, mens enkelte av de eldre planene bør rulleres/oppdateres.

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL- VERRAN KOMMUNE

Vedtatt av Verran kommunestyre den 24.02 2011

Byggeområder: PBL § 20-4 1. ledd, nr. 1.

1.1	Alle bygg i byggeområder for fritidsboliger skal plasseres best mulig inn i terrenget. Bygg bør plasseres lavest mulig mellom knauser og forhøyninger slik at de dominerer minst mulig i landskapet. Som hovedregel skal møneretning følge retningen på høgdekotene eller strandlinjen, men dette kan fravikes dersom alternativ plassering vil gi en bedre eller like god tilpassing til terrenget og landskapet rundt. Åpninger under bygg og terrasser skal kles igjen/sikres slik at de ikke er til fare for vilt og beitedyr. Bygninger skal kles med naturmaterialer (tre, stein og torv) slik at de har en overflate som går mest mulig i ett med terrenget. Takteking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke- lysreflekterende overflate Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge. Ved fortetting mot eksisterende bebyggelse skal arkitektur og fargevalg være tilpasset den eksisterende bebyggelsen..
1.2	For alle byggeområder gjelder: Tiltak nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan Dersom byggeområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og/eller snøskred (se www.skrednett.no) skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred dokumenteres før detaljplan legges ut til offentlig ettersyn.
1.3	For byggeområdene F 1, F2, F3, F5, F16, F17, F21, F24, F26, F31, F34, F38, F40, F41, F44, F53, F54, samt for tidligere vedtatte reguleringsplaner (se pkt 4.2) gjelder følgende: BYA på eiendommen må ikke overstige 120 m² totalt. Plattinger og terrasser med inntil 30 m² kan tillates utover totalt BYA jfr 1.ledd. Bygningene på hyttetomta skal fremstå som en samlet enhet. Det kan oppføres inntil 3 enheter per tomt jfr nedenstående. Hytter kan oppføres i en etasje. Uthus skal oppføres i en etasje og BYA skal ikke overstige 25 % av hyttens BYA. For hytter under 60 m² BYA tillates uthus på inntil 15 m² BYA. Anneks kan oppføres i en etasje og BYA skal ikke overstige 25 % av hyttens BYA. For hytter under 60 m² BYA tillates anneks på inntil 15 m² BYA.

	Flaggstang tillates. Inngjerding av tomt/bygning tillates ikke.
1.4	For byggeområdene U1, U17, U20, U25 gjelder følgende: Samlet BYA på eiendommen kan ikke overstige 200 m² totalt. Det kan tillates oppført inntil 4 enheter per tomt jfr nedenstående. Hytter kan oppføres i to etasjer. Uthus kan oppføres i en etasje og BYA skal ikke overstige 25 % av hyttens BYA. For hytter under 60 m² BYA tillates uthus på inntil 15 m² BYA. Anneks kan oppføres i en etasje og BYA skal ikke overstige 25 % av hyttens BYA. For hytter under 60 m² BYA tillates anneks på inntil 15 m² BYA. Garasje kan oppføres i en etasje og BYA skal ikke overstige 25 % av hyttens BYA. Flaggstang tillates. Inngjerding av tomt/bygning tillates ikke.
1.5	For byggeområde U 20 gjelder: Utleiehytter skal plasseres i en slik avstand til friområdet at de ikke virker privatiserende på friområdet. Avstanden fra nærmeste bygning til grensa til friområdet skal være minimum 50 meter.
1.6	For byggeområde F16 gjelder: Det tillates ikke større terrenginngrep som gir et skjemmende landskapsmessig inntrykk. Eventuelle anlegg i strandsonen forutsettes å være fellesanlegg for F 16 og F17, og skal være åpent for allmenheten.

Landbruks-, natur-, og friluftsområder (LNF-områder) PBL § 20-4, 1 ledd, nr 2.Spredd boligbygging /næring/ fritidsbygg.

2.1	I LNF-A-områdene er det forbud mot all bygg- og anleggsvirksomhet som ikke er definert inn i LNF- kategorien¹. Vedlikehold og mindre vesentlige endringer/utviding av eksisterende bolighus/fritidshus innenfor LNF-områdene er tillatt innenfor rammen som settes i pkt. 2.4 og 2.5. Det kan utføres bruksendring av eksisterende driftsbygninger i LNF-området med formål tilleggsnæringer. Hva som forstås med tilleggsnæringer defineres i veilederen "LNF og Landbruk Pluss". Bruksendra bygninger tillates ikke fradelt landbrukseiendommen. Endringer må ikke føre til ulemper for driften på bruket.
-----	---

¹ Definisjonen av hva som er LNF- aktivitet og ikke finnes i veilederen "LNF og Landbruk Pluss".

2.2	I LNF-B-områdene kan det tillates å gjenreise fritidsbebyggelse som etter planens ikrafttreden blir ødelagt på grunn av brann, naturskade eller lignende. Riving av eksisterende fritidsbebyggelse og oppføring av ny fritidsbebyggelse på samme sted kan tillates innenfor rammene gitt i pkt 2.4. Videre tillates oppført nye uthus, anneks, plattinger og terrasser ved eksisterende hytter innenfor de rammer som gis i pkt. 2.4. Følgende områder er avsatt til LNF-B: <table><tr><td>B1 Fergeli</td></tr><tr><td>B2 Ressemfjellet</td></tr><tr><td>B3 Holden</td></tr><tr><td>B4 Kjåppån-Gotvatnet</td></tr><tr><td>B5 Sela</td></tr><tr><td>B6 Tua</td></tr><tr><td>B7 Skjelstadseter-Vølset</td></tr><tr><td>B8 Ormsetvatn</td></tr><tr><td>B9 Setervatn-Grønli</td></tr><tr><td></td></tr></table>	B1 Fergeli	B2 Ressemfjellet	B3 Holden	B4 Kjåppån-Gotvatnet	B5 Sela	B6 Tua	B7 Skjelstadseter-Vølset	B8 Ormsetvatn	B9 Setervatn-Grønli	
B1 Fergeli											
B2 Ressemfjellet											
B3 Holden											
B4 Kjåppån-Gotvatnet											
B5 Sela											
B6 Tua											
B7 Skjelstadseter-Vølset											
B8 Ormsetvatn											
B9 Setervatn-Grønli											
2.3	I LNF- B- område B1 tillates inntil 2 hytter oppført med plassering jfr tidligere vedtatt disposisjonsplan Færgelien. I LNF B-område B9 tillates inntil 3 hytter samt ett felles rekkenaustr oppført med plassering jfr tidligere vedtatt disposisjonsplan Ørsjødalen Vestre. Plassering av hyttene er vist på plankartet. Møneretning for hyttene er angitt på plankartet. Størrelsesbegrensning jfr pkt 2.5 gjelder.										
2.4	I LNF -C-områdene kan spredt bolig- og fritidsbygging tillates dersom bygging ikke skjer på dyrka mark, høgbonitets skog, i reindriftens trekk- og flytteleier eller i strandsonen. Strandsonen defineres her som 100 meter fra sjøen og verna vassdrag og 50 meter fra øvrige vassdrag. Ved bygging på over 3 nye boliger som blir satt opp samtidig og ligger naturlig sammen med avstand på opp til 100m, skal det utarbeides bebyggelsesplan. Tomter som blir lagt ut til spredd bosetting kan være inntil 4 dekar. Boligene skal være tilpasset landskapet, følge god byggeskikk og tilpasses byggeskikken										

	til nærliggende bygningsmasse.		
	Følgende områder er avsatt til LNF-C:		
	Område	Antall boliger tillat	Antall hytter tillat
	C1 Landsembygda	3	
	C2 Stjerna	1	
	C3 Sundbygda	3	
	C4 Fjellgårdsvegen	3	
	C5 Holden-Follavannet	3	5
	C6 Vikabukta – Sagen	4	
	C7 Kjåppån – Gotvatnet	2	4
	C8 Silderen – Myrmoen	2	
	C9 Verrastranda	10	
	C10 Verrabotn	4	
2.5	For eksisterende og nye fritidsboliger i LNF- områder kategori A, B og C gjelder følgende størrelsesbegrensninger: Fritidsbygg innenfor 50 meter fra vassdrag og 100 meter fra sjø: BYA på eiendommen må ikke overstige 110 m² inkludert terrasse og uthus/naust. Fritidsbygg for øvrig: BYA på eiendommen må ikke overstige 130 m² inkludert terrasse og uthus/naust på inntil 30 m². Bygningene på hyttetomta skal fremstå som en samlet enhet (tun). Det kan tillates oppført inntil 3 enheter jfr nedenstående. Hytter kan oppføres i en etasje. Uthus kan oppføres i en etasje og BYA skal ikke overstige 25 % av hyttens BYA. For hytter under 60 m² tillates uthus på inntil 15 m². Anneks kan oppføres i en etasje og BYA skal ikke overstige 25 % av hyttens BYA. For hytter under 60 m² tillates anneks på inntil 15 m².		

	Der denne bestemmelse kommer i konflikt med eldre reguleringsplan, bebyggelsesplan eller disposisjonsplan, er det bestemmelser til arealplanen som gjelder foran eldre planverk.
2.6	For eksisterende og nye boliger i LNF- områder kategori A, B og C gjelder: BYA på eiendommen må ikke overstige 25 % av eiendommens totalareal, dog maks 250 m ² bebygd areal inkludert parkering.
2.7	Ved etablering av nye boliger og/eller fritidsboliger i LNF-område gjelder følgende: Dersom den aktuelle tomta ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred (se www.skrednett.no) gis ikke byggetillatelse før tilstrekkelig sikkerhet mot skred er dokumentert.

Råstoffutvinning, § 20-4, 1. ledd, nr. 3.

3.1	Før etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende område for råstoffutvinning, kreves godkjent reguleringsplan.
3.2	Inntil reguleringsplan er godkjent, gjelder jordlovens bestemmelser for områder avsatt til råstoffutvinning.

Forholdet til eksisterende planer

4.1	Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde.		
	Ved motstrid mellom bestemmelser til den enkelte plan og bestemmelser til kommuneplanens arealdel, går bestemmelsene til den enkelte plan foran.		
	PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
	1974001	Bratreit + omegn	25.04.1974
	1975003	Endring Bratreit	11.06.1975
	1977001	Storsvebakken	10.05.1977
	1977002	Nertrøa	13.10.1977
	1979004	Bratreitøra industriområde	27.07.1979
	1988002	Bratreitøra industriområde – mindre omreg.	05.10.1988
	1980002	Tangstadfjæra	14.02.1980
	1984001	Tjuin I	15.5.1984
	1985001	Tjuin II	24.4.1985
	1986001	Tjuin III	05.2.1986
	1986002	Sanna – Bratreitelva	04.3.1986
	1987001	Sandnesset friluftsområde	29.1.1987
	1987004	Malm sjukeheim	27.08.1987
	1988001	Holderen - Holderen vestre	22.06.1988
	1989001	Nersanna	30.03.1989
	1992002	Strandvegen – Bjørkan	21.05.1992
	1994001	RV 720 – Nedre Ressemåsen – Sanna Malm	27.01.1994
	1995001	FV 202 – Kleppabekken – Aune	01.06.1995
	1996002	Malm sykeheim – Verran helsetun reg. endring	29.8.1996
	1998001	Industriomr. m/kaianlegg og oml. av veg v/ Fines (Fines industriområde kai)	25.06.1998
	2001001	Driftsveg mellom Aursand og Fines	25.10.2001
	2001002	Grustak på gnr/bnr. 59/19, 59/20, 59/21, 59/22, 59/23 og 59/4 i Verrabotn	25.10.2001
	2001003	Steinbrudd og industriområde, Fines	25.10.2001

	2003001	Follafoss Industriområde øst	22.05.2003	
	2003002	Malm skole	22.05.2003	
	2004001	Storsvebakken II	23.09.2004	
	2006001	Sanna	27.04.2006	
	2007001	Endring del av Strandv. Bjørkan	24.04.2008	
	2008001	Fosdalen Kulturbergverk og næringsområde	12.11.2008	
	2009001	Rautindkammen	26.02.2009	
4.2	Følgende regulerings- og bebyggelsesplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde. Ved motstrid mellom planenes bestemmelser og bestemmelser for kommuneplanens arealdel, er det bestemmelser til kommuneplanens arealdel som går foran.			
	PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	
	1979005	Storsve	26.10.1979	
	1979001	Hytteområde Rødsin	15.02.1979	
	1979003	Skammavatnet hyttefelt	15.02.1979	
	1980001	Sjømark	13.02.1980	
	1981001	Håvseth	01.10.1981	
	1981002	Ørsjødalen Vestre (disposisjonsplan)	05.02.1981	
	1986003	Oldervika	26.6.1986	
	1987004	Fergeli Felt I	16.03.1987	
	1987005	Fergeli Felt III	16.03.1987	
	1992001	Prestvågen	26.03.1992	
	1994002	Ormseten hytteområde	01.11.1994	
	1996001	Hytteområde Kjåppån (bebyggelsesplan)	20.02.1996	
	1996003	Røssin hyttefelt	28.03.1996	

RETNINGSLINJER, UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER

1. Byggeområder (PBL. § 20-4 1.ledd nr. 1)

1.1	Byggeområder for fritidsboliger skal plasseres slik at de ikke virker dominerende eller skaper silhuettvirkning i landskapet. Ved søknad etter PBL § 93 skal det legges ved en estetisk skildring av bygget.
1.2	Byggeområdene må ikke hindre fri ferdsel langs sjøen.
1.3	Området må ha tilgang til rent drikkevann. Behandling av avfall, gråvann og kloakk skal følge kommunen sin praksis og regelverk.
1.4	Ved etablering av byggeområder nær veg og industri, må reguleringsplanen/bebyggelsesplanen ha en vurdering av tilrådde støygrenser.
1.5	Ved planlegging av byggeområder må det tas hensyn til at sjøføring av avløpsanlegg (og evt andre rør/ledningstyper) ikke er forenlig med ankring og derfor må planlegges utenfor ankringsområder. Sjøførte ledninger er som andre byggetiltak i sjø søknadspliktige tiltak som krever egen tillatelse etter havne- og farvannsloven

2. Landbruk, Natur og Friluftsområde LNF- områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2) Spredt boligbygging

2.1	Rydding og vedlikehold av påviste kulturminner er tillatt.
2.2	Nyetablering av bolig eller fritidsbolig i LNF-områdene, må ikke komme i konflikt med viktige særlover og særinteresser som landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold, kulturminner eller vannforsyning. Alle søknader skal sendes kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen og Sametinget) for uttalelse.
2.3	Nye avkjørsler/veger søkes unngått lagt over dyrka jord eller eksisterende tun.
2.4	Ved endring av eksisterende bygning skal nybygg/utbedring samsvare med god byggeskikk og være tilpasset landskapet i området.
2.5	Nyetablering av bolig må ha tilgang til rent drikkevann. Behandling av avfall, gråvann og kloakk skal følge kommunen sin praksis og regelverk. Etablering av spredt næring som omfattes av LNF- begrepet ² må ikke skape skjemmende forurensing som røyk, lukt og støy for boliger i nærområdet. Større industribygg henvises til regulerte industriarealer eventuelt utløser krav om egen

² Jfr veileder Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss

	reguleringsplan.
2.6	Ved nyetablering av hus, skal plassering i landskapet vurderes ut fra: 1. Registrering av biologisk mangfold/viltområde. 2. Registrerte/påviste kulturminner. 3. ROS-analyse.
2.7	Driftsbygninger i landbruket som er nyttet til tilleggsnæring, skal ikke fradeles eiendommen. Bruk av eksisterende hus kan behandles friere enn nye bygg når det gjelder tiltak i forhold til Landbruk Pluss.
2.8	Framtidig hyttebygging skal helst være fortetting i eksisterende felt eller i tilknytning til eksisterende hytter.

3. Råstoffutvinning (PBL § 20-4, 1. ledd punkt 3)

3.1	Reguleringsplan for råstoffutvinning skal inneholde: • Driftsplan for gjennomføring av uttaket godkjent av Bergvesenet • Sikring av området. • Plan for utforming av arealet etter ferdig uttak og hvilket formål arealet er tenkt til.
3.2	Det skal settes av penger i et bundet fond i kommunen for tilbakeføring av området etter ferdig bruk.
3.3	For områder til råstoffutvinning må arealet ikke deles fra eiendommen under driftsperioden
3.4	For steinuttak uten reguleringsplan, skal arealet planeres/sikres etter ferdig uttak.

4. Båndlagte områder (Pbl § 20-4, 1. ledd punkt 4)

4.1	For båndlagte områder er det vernebestemmelsene i særlov som gjelder. Evt. tiltak i slike områder må vurderes av kommunen i samråd med sektorinteressene.
4.2	Båndlagt områder etter Lov om naturvern av 19.juni 1970: • Simadalen barskogvernområde • I sjøfuglplanen for Nord-Trøndelag er følgende områder vernet: - Rambergholmen naturreservat. - Vaggen fuglefredningsområde.
4.3	Båndlagt områder etter Lov om friluftsliv av 28.juni 1957 (Friluftsloven) • Kommunen har to friluftsområder som er båndlagt etter friluftsloven:

	- Volsetøra friluftsområde. - Oldervika friluftsområde.
4.4	Et område ved Holden (Dåapma) er planlagt vernet etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Arbeidsgrense for vernearbeidet er vist på kartet.

5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø eller vassdrag (PBL § 20-4.1. ledd, punkt 5)

I PBL. § 20-4-5 er ingen planbestemmelser, men det kan knyttes retningslinjer til områdene:

5.1	Forbud mot bygg og anlegg i 100-metersbeltet mot sjø og verna vassdrag skal håndheves strengt. For tiltak i strandsonen skal som hovedregel kreves utarbeidet reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det samme gjelder i 50-metersbeltet mot ferskvann.
5.2	Tiltak i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannsloven før det kan iverksettes. Dette gjelder utfyllinger, mudringer, moloer, kaier, brygger, flytebrygger, akvakulturanlegg, havneanlegg, ledninger og rør over og under sjø, broer med mer.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL §20-4, punkt 6)

6.1	Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler gjelder ved planlegging og saksbehandling av avkjørsler fra riks- og fylkesveger.
6.2	Ved tiltak der reguleringsplan eller bebyggelsesplan ikke kreves, skal det foreligge tillatelse fra aktuell vegmyndighet til utvidet eller endret bruk av direkte avkjørsler til offentlig veg.
6.3	Avkjørsler skal så langt mulig legges via eksisterende godkjente avkjørsler som tilfredsstiller gjeldende normaler med hensyn til utforming og siktkrav. Ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel som ikke tilfredsstiller dagens krav, forutsettes at dagens krav til utforming og siktkrav oppfylles.
6.4	Behov for å avsette areal til gang- og sykkeltrafikk skal vurderes ved all relevant planlegging
6.5	Behov for støykartlegging og eventuelle støyreduserende tiltak skal vurderes ved nye tiltak i nærheten av offentlig veg.

RETNINGSLINJER FOR BYGGING AV HYTTER OG FRITIDSBOLIGER I VERRAN KOMMUNE

Retningslinjene er delt i tre kategorier:

1. Tradisjonelle fjellhytter
2. Hytter/fritidsboliger ved sjø
3. Høgstandard hytter/fritidsboliger

1. TRADISJONELLE FJELLHYTTER

Dette gjelder hytter som bygges i skog og fjellterreng. Hytter i denne kategorien er de tradisjonelle fjellhyttene.

1.1 Plassering i terreng

1.1.1 Generelt

Alle bygg skal plasseres best mulig inn i terrenget. Bygg bør plasseres lavest mulig mellom knauser og forhøyninger slik at de dominerer minst mulig i landskapet.

Som hovedregel skal møneretning følge retningen på høgdekotene eller strandlinjen, men dette kan fravikes dersom alternativ plassering vil gi en bedre eller like god tilpassing til terrenget og landskapet rundt.

Valg av plassering i terrenget skal vises på kart i byggesøknaden.

1.1.2 Skrått terreng

Innpassing i skrått terreng byr vanligvis på utfordringer. Dersom bygget er for bredt/langt for terrenget, vil fundamenthøyden bli for høy. Dette kan motvirkes ved for eksempel å terrassere bygget.

1.1.3 Oppfyllinger

Fyllinger i skrått terreng vil lett virke kunstig og behøver ikke å gi bedre tilpassing til terrengets form. Valg av løsninger vil være av vesentlig betydning for hvor heldig en fylling vil være. Fyllinger skal dekkes med stedegen vegetasjon/beplantes slik at de ikke danner "åpne sår" i landskapet. Kunstige fyllinger er i utgangspunktet uønsket. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik. Ved oppfylling/terrenginngrep skal dette tas med og beskrives i byggesøknaden.

1.1.4 Arealer – planløsninger

Det er ikke tillat å fradele areal eller bygninger på fritidseiendommer.

1.2 Høyder – takvinkel

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel, og i sammenhengende grupper av tomter maksimalt to ulike takvinkler.

Markhøyde måles fra terreng til ferdig golv, og skal maksimalt være 80 cm.

Rafthøyde måles fra ferdig golv til topp av svill på langvegg og skal være maksimalt 245 cm.

Mønehøyde måles fra terreng til topp av møne og skal ikke overstige 425 Cm.

1.3 Materialvalg og estetikk

Det skal legges stor vekt på det estetiske uttrykket og helhetsinntrykket av bygningen(e) på tomten, tilpassing til terrenget og landskapet rundt. Som det fremgår av punktene under 1.1 legges det vekt på bygningenes plassering og tilpassing til terrenget. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.

Bygningene skal kles med naturmaterialer (tre, stein og torv) slik at de har en overflate som går mest mulig i ett med terrenget. Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke- lysreflekterende overflate

Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

1.4 Krav til søknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde:

- Plan (i målestokk 1:50 eller 1:100)
- Snitt med høydeangivelser
- Fasader
- Angivelse av markhøyder
- beskrivelse av utvendige materialer og farger
- søknad om ansvarsrett
- kontrollplaner

2 HYTTER /FRITIDSBEBYGGELSE VED SJØ

Dette gjelder oppføring av fritidsboliger/hytter ved sjø.

2.3 Plassering i terreng

2.3.1 Generelt

Alle bygg skal plasseres best mulig inn i terrenget. Bygg bør plasseres lavest mulig mellom knauser og forhøyninger slik at de dominerer minst mulig i landskapet.

Som hovedregel skal møneretning følge retningen på høgdekotene eller strandlinjen, men dette kan fravikes dersom alternativ plassering vil gi en bedre eller like god tilpassing til terrenget og landskapet rundt.

Valg av plassering i terrenget skal vises på kart i byggesøknaden.

2.3.2 Skrått terreng

Innpassing i skrått terreng byr vanligvis på utfordringer. Dersom bygget er for bredt/langt for terrenget, vil fundament høyden bli for høy. Dette kan motvirkes ved for eksempel å terrassere bygget.

2.3.3 Oppfyllinger

Fyllinger i skrått terreng vil lett virke kunstig og behøver ikke å gi bedre tilpassing til terrengets form. Valg av løsninger vil være av vesentlig betydning for hvor heldig en fylling vil være. Fyllinger skal dekkles med stedegen vegetasjon/bepantes slik at de ikke danner "åpne sår" i landskapet. Kunstige fyllinger er i utgangspunktet uønsket. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke (med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik, jf SAK § 5 nr 3, bokstav g). Ved oppfylling/terrenginngrep skal dette tas med og beskrives i byggesøknaden.

2.4 Arealer – planløsninger

Det er ikke tillatt å fradele areal eller bygninger på fritidseiendommer.

Bygninger med sammenhengende takflate regnes som 1 bygning.

Åpninger under bygg og terrasser skal kles igjen/sikres slik at de ikke er til fare for vilt og beitedyr. Gjerder tillates ikke.

2.5 Høyder – takvinkel

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel, og i sammenhengende grupper av tomter maksimalt to ulike takvinkler.

For hytter gjelder:

Markhøyde måles fra terreng til ferdig golv, og skal maksimalt være 80 cm.

Rafthøyde måles fra ferdig golv til topp av svill på langvegg og skal være maksimalt 245 cm.

Mønehøyde måles fra terreng til topp av møne og skal ikke overstige 425 Cm.

For fritidshus i samme stil som den gamle trehusbebyggelsen gjelder:

Markhøyde måles fra terreng til ferdig golv, og skal maksimalt være 80 cm.

Rafthøyde måles fra ferdig golv til topp av svill på langvegg og skal være maksimalt 425 cm.

Mønehøyde måles fra terreng til topp av møne og skal ikke overstige 610 cm.

2.6 Materialvalg og estetikk

Det skal legges stor vekt på det estetiske uttrykket og helhetsinntrykket av bygningen(e) på tomten, tilpassing til terrenget og landskapet rundt. Som det fremgår av punktene under 1.1 legges det vekt på bygningenes plassering og tilpassing til terrenget. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.

Bygningene skal kles med naturmaterialer (tre, stein og torv) slik at de har en overflate som går mest mulig i ett med terrenget. Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke- lysreflekterende overflate

Tradisjonelle hytter skal ikke ha skarpe eller lyse farger verken som hovedfarge eller på grunnmur. Eventuelle sidebygninger til hytter skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

I sjønære områder der gammel trehusbebyggelse dominerer bygningsmassen, kan det være hensiktsmessig å gi tillatelse til oppføring av fritidshus i samme stil. Dette for å ta vare på området egenart og miljø. Arkitektur og fargevalg skal være likedan som for den gamle bebyggelsen.

2.7 Strømfremføring

Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon, bredbånd og TV m.m.

2.5 Krav til søknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde:

- Plan (i målestokk 1:50 eller 1:100)
- Snitt med høydeangivelser
- Fasader
- Angivelse av markhøyder
- beskrivelse av utvendige materialer og farger
- søknad om ansvarsrett
- kontrollplaner

3 HØGSTANDARD HYTTER

Høgstandardhytter er hytter med standard lik dagens krav til boliger. For høgstandardhytter kreves det at veg, vann, kloakk og strøm føres frem til tomta før bygging starter. Hytter i denne kategorien kan oppføres i to etasjer dersom hensynet til terrenget og landskapet rundt samt hensynet til øvrig bebyggelse tillater det.

3.3 Plassering i terreng

3.3.1 Generelt

Alle bygg skal plasseres best mulig inn i terrenget. Bygg bør plasseres lavest mulig mellom knauser og forhøyninger slik at de dominerer minst mulig i landskapet.

Som hovedregel skal møneretning følge retningen på høgdekotene eller strandlinjen, men dette kan fravikes dersom alternativ plassering vil gi en bedre eller like god tilpassing til terrenget og landskapet rundt.

Valg av plassering i terrenget skal vises på kart i byggesøknaden.

3.3.2 Skrått terreng

Innpassing i skrått terreng byr vanligvis på utfordringer. Dersom bygget er for bredt/langt for terrenget, vil fundament høyden bli for høy. Dette kan motvirkes ved for eksempel å terrassere bygget.

3.3.3 Oppfyllinger

Fyllinger i skrått terreng vil lett virke kunstig og behøver ikke å gi bedre tilpassing til terrengets form. Valg av løsninger vil være av vesentlig betydning for hvor heldig en fylling vil være. Fyllinger skal dekket med stedegen vegetasjon/beplantes slik at de ikke danner "åpne sår" i landskapet. Kunstige fyllinger er i utgangspunktet uønsket. Større terrenngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Med større terrenngrep menes skjæring/fylling med over 1,5m avvik. Ved oppfylling/terrenngrep skal dette tas med og beskrives i byggesøknaden.

3.4 Arealer – planløsninger

Det er ikke tillatt å fradele areal eller bygninger på fritidseiendommer.

Bygninger med sammenhengende takflate regnes som 1 bygning.

Gjerder tillates ikke.

Åpninger under bygg og terrasser skal kles igjen/sikres slik at de ikke er til fare for vilt og beitedyr.

3.5 Høyder – takvinkel

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel, og i sammenhengende grupper av tomter maksimalt to ulike takvinkler.

Markhøyde måles fra terreng til ferdig golv, og skal maksimalt være 80 cm.

Rafthøyde måles fra ferdig golv til topp av svill på langvegg og skal være maksimalt 425 cm.

Mønehøyde måles fra terreng til topp av møne og skal ikke overstige 610 cm.

3.6 Materialvalg og estetikk

Det skal legges stor vekt på det estetiske uttrykket og helhetsinntrykket av bygningen(e) på tomten, tilpassing til terrenget og landskapet rundt. Som det fremgår av punktene under 1.1 legges det vekt på bygningenes plassering og tilpassing til terrenget. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.

Bygningene skal kles med naturmaterialer (tre, stein og torv) slik at de har en overflate som går mest mulig i ett med terrenget. Takteking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke- lysreflekterende overflate

Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller på grunnmur. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

3.7 Strømfremføring

Nye luftstrekke av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon, bredbånd og TV m.m.

3.6 Krav til søknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde:

- Plan (i målestokk 1:50 eller 1:100)
- Snitt med høydeangivelser
- Fasader
- Angivelse av markhøyder
- beskrivelse av utvendige materialer og farger
- søknad om ansvarsrett
- kontrollplaner